

Département de LOT et GARONNE

Commune de SAINT-PARDOUX-DU-BREUIL (47200)

ENQUÊTE PUBLIQUE du 10 Octobre au 9 Novembre 2018

**Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune**



**RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Destinataires :

- Monsieur le Maire de Saint-Pardoux-du-Breuil
- Préfecture de Lot et Garonne
- Tribunal administratif de Bordeaux

M. Daniel MARTET
Commissaire enquêteur
dmartet@orange.fr

1^{ère} Partie

RAPPORT

1-GENERALITES	4
1-1. Présentation de la commune	4
1-2. Objet de l'enquête publique	4
1-3. Contexte réglementaire et juridique	5
1-4. Le Diagnostic	6
1-5. Caractéristique du projet	8
1-5-1 Le SCOT de Val de Garonne	9
1-5-2 orientations du PADD	9
1-5-3 Orientations d'Aménagement et de Programmation	10
1-5-4 Différentes zones et caractéristiques	11
1-5-5 Indicateurs d'évaluation du Plan	12
1-6. Evaluation des incidences du PLU	13
1-6-1 Sur la démographie	13
1-6-2 Sur l'agriculture	13
1-6-3 Sur l'environnement	14
1-7. Composition du dossier mis à la disposition du public	14
1-8. Concertation	15
1-9. Observations et avis de l'autorité environnementale	16
1-10. Observations et avis des Personnes Publiques Associées	16
2-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	32
2-1. Désignation du Commissaire enquêteur	32
2-2. Préparation, visite des lieux, entretien avec le Maître d'Ouvrage	32
2.3 Rencontres intervenants sur le dossier	32
2-4. Information du Public	32
2-5. Déroulement de l'enquête	33
2-6. Clôture de l'enquête	33
3-ANALYSE DES OBSERVATIONS	34
3-1. Visites sans observation écrite	34
3-2. Observations écrites	34
3-3. Courriers- Mails	34
3-4. PV des observations recueillies	34
3-5 Question du commissaire enquêteur	43
4-REMARQUES	43

2^{ème} partie

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

3^{ème} partie

Annexes :

Les annexes sont indissociables du rapport :

Annexe 1: PV des observations recueillies adressé à la mairie et mémoire en retour de la mairie à ce PV (présentation sous forme de tableau).

Pièces jointes :

Les pièces jointes sont des pièces justificatives remises uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête :

Pièce jointe 1 : décision de désignation du Commissaire-Enquêteur.

Pièce jointe 2 : trois délibérations, décidant la révision du PLU, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU

Pièce jointe 3 : arrêté de mise à l'enquête publique pris par monsieur le Maire.

Pièce jointe 4 : certificat d'affichage

Pièce jointe 5: publications presse.

Pièce jointe 6 : Registre d'enquête publique

1-GENERALITES

1-1. Présentation de la commune

La commune de Saint-Pardoux-du-Breuil est une commune du Lot-et-Garonne située au Nord-Ouest du département sur le secteur du marmandais. Faisant partie du canton de Marmande-2, dépendant administrativement de la sous-préfecture de Marmande, elle est rattachée à la communauté d'agglomération de Val de Garonne Agglomération. Cette commune est située à la porte d'entrée de la ville de Marmande coté Sud-Est. Elle est traversée par la route départementale RD 813, voie de circulation importante qui délimite en deux parties le territoire de la commune. La partie basse longeant la Garonne est en grande partie inondable.

Autrefois à dominante agricole, cette commune s'est fortement développée dans le domaine résidentiel, commercial et artisanal, bénéficiant de la proximité de la ville de Marmande.

La population communale est de 606 habitants (source INSEE 2014) et son territoire s'étend sur 730 ha.



1-2. Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur la révision du PLU de la commune. Ce document va planifier l'urbanisme sur la commune jusqu'à l'horizon 2026. A ce jour la commune dispose d'un PLU qui a été approuvé par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2005.

Le 19 Octobre 2015, le conseil municipal de Saint-Pardoux-du-Breuil a pris la décision de se lancer dans une démarche de révision de son PLU.

Les objectifs recherchés sont :

- La mise en compatibilité avec les dispositions du SCOT
- La prise en compte du développement urbain du village Haut, tout en valorisant le village Bas,
- Le développement de l'attrait touristique du Lac et de la voie verte en direction de Marmande
- La prise en compte des risques inondations de la Garonne, du Trec et du Paradis,

- La prise en compte de la nécessité du développement économique et commercial en lien avec la commune Marmande.

La phase étude a été conduite avec quatre autres communes du marmandais, proches et comparables, afin de diminuer les frais et de rechercher des synergies. Ces communes sont : Virazeil, Beaupuy, Mauvezin-sur-Gupie et Sainte-Bazeille.

Ces communes appartiennent toutes au périmètre de Val de Garonne Agglomération

L'élaboration de ce nouveau document d'urbanisme, est aussi l'occasion d'intégrer les dispositions législatives et réglementaires actuelles et de tenir compte des différents plans d'exposition aux risques actualisés.

L'enquête publique a pour objet de porter le dossier de ce projet à la connaissance du public en toute impartialité et de recueillir ses observations.

1-3. Contexte réglementaire et juridique

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS). Puis, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 réformant la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a modifié la structure et le contenu du dossier (Rapport de présentation avec diagnostic prospectif et évaluation des besoins, projet d'Aménagement et de Développement Durable – P.A.D.D., OAP, règlement et annexes.).

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 définit les règles générales d'occupation des sols en renforçant les principes d'un urbanisme durable et la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 a pour objet d'éviter la disparition des terres agricoles au profit des implantations commerciales ou de nouvelles habitations, Enfin la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 complète ce contexte réglementaire.

Le fondement juridique de la présente enquête repose sur :

- le code de l'Urbanisme :

- L'article L. 101-1 pose le principe général de la gestion et de la planification de l'espace.
« *Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation* ».
- L'article L. 101-2 fixe les objectifs que doivent mettre en œuvre les documents de planification.
- Les articles L. 131-4 à L 131-7, L. 151-1 à L. 153-60, et R. 151-1 à 151-22 déterminent les conditions de mise en œuvre du PLU, son contenu, la procédure d'élaboration, ainsi que les diverses obligations qui lui incombent.
- L'article L. 103-3 fixe les modalités de la concertation.

- le Code de l'Environnement et notamment :

- les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants, relatifs à l'enquête publique.

- le Cadre administratif :

- La délibération N° 2015-68 en date du 19 Octobre 2015 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,
- La délibération N° 27/2018 en date du 25 juin 2018, tirant le bilan de la concertation,
- La délibération N° 28-2018 en date du 25 Juin 2018 arrêtant le projet du plan local d'urbanisme,

- L'arrêté de mise à l'enquête publique N° 26/2018 pris par Mr le maire de Saint-Pardoux-du-Breuil, daté du 4 Septembre 2018,
- La décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux me désignant comme commissaire enquêteur en date du 18 juillet 2018 et portant le N° E18000099/33.
- Les avis en retour des différentes personnes publiques associées ainsi que celui de l'autorité environnementale.

1-4. Le Diagnostic

Rapport de présentation

Malgré un travail important de collecte de données qui a été réalisé pour enrichir le diagnostic, il faut noter que dans la mesure où il correspond à cinq communes regroupées, une majorité de cet épais document aborde les points communs aux cinq communes et de ce fait, les données propres à la commune de Saint-Pardoux-du-Breuil ne sont pas toujours clairement identifiables.

Aussi, les données qui suivent ne concernent que la commune de **Saint-Pardoux-du-Breuil**.

Démographie :

L'évolution de la population depuis 1968 confirme la tendance à une légère hausse.

Année	1968	2012	2014
Population	493	597	609

Au niveau de la répartition en âge, l'indice de jeunesse en 2012 était de 0,86 ce qui montre que la répartition entre les jeunes de moins de 20 ans et les personnes de plus de 60 ans est à l'avantage des plus anciens.

Comme ailleurs, la taille des ménages diminue, elle est passée de 4 en 1982 à 2,4 en 2012. La projection du SCOT prévoit 687 habitants pour 2026.

Equilibre social de l'habitat :

L'étude montre que l'évolution du nombre de logements de 2000 à 2012 reste faible (1,28%). Il s'agit presque exclusivement de résidences principales, 261 logements et 4 résidences secondaires et de type maisons individuelles. A noter que 13 logements restent vacants sur la commune. D'après les projections du SCOT le nombre de logements à créer d'ici 2026 serait de 44.

Economie :

Pour 2012 la population active de la commune représente 273 personnes alors qu'elle dispose de 145 emplois. L'économie locale est tournée vers le commerce les services et l'agriculture. Les parties situées de chaque côté de l'axe routier RD 813 à l'entrée de Marmande qui sont dédiées à ces activités, constituent un bassin d'emploi important.

Activité agricole :

Compte tenu de l'importance de ce secteur d'activité pour le PLU, une étude détaillée a été réalisée. Elle a consisté à faire une analyse des données statistiques puis à recueillir auprès des exploitants eux-mêmes, des informations complémentaires sur le devenir de leur entreprise, au cours de deux réunions tenues les 30 et 31 Mai 2016.

L'évolution de la surface agricole utile a diminué passant de 505 ha en 1998 à 339 ha en 2010. Cette diminution comparée au nombre d'exploitations qui est passé de 38 à 15 sur la même période, montre l'accroissement moyen de la surface par exploitation. Les principales

cultures sont les céréales (maïs, blé), en particulier dans les zones alluvionnaires de la plaine soumis au risque inondation.

Equipements, services et réseaux :

Au niveau de la commune on trouve la mairie, une salle des fêtes, une église, un cimetière. Il n'y a pas de groupe scolaire sur la commune, pour le primaire les enfants sont normalement scolarisés par un RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) avec les communes de Fauguerolles, Senestis et Longueville.

Différents artisans et commerçants sont présents sur la commune, en particulier sur la ZAC de Croix de Lugat. Par contre, il n'y a pas sur la partie bourg de commerces et services de proximité : restaurant boulangerie, boucherie, pharmacie...

En matière de réseaux publics on trouve :

- La défense incendie qui doit faire l'objet d'aménagements car certaines zones ne sont pas couvertes. Un règlement départemental en date du 20 Juin 2017 fixe et clarifie les règles dans ce domaine.
- Celui de l'eau potable dont la compétence a été transféré au syndicat départemental Eau47 et qui est exploité par la SAUR. Concernant l'assainissement collectif, après avoir défini le zonage, un réseau public a été construit et mis en service depuis cette année 2018 sur la partie la plus urbanisée de la commune.
- Celui de la distribution d'électricité couvre l'ensemble des zones bâties et des extensions seront à réaliser pour les nouvelles zones.
- La collecte des déchets, prise en charge par les services de Val de Garonne.

Sont à venir :

- L'aménagement numérique car un réseau très haut débit, est envisagé sur l'ensemble du Lot et Garonne pour les cinq à dix prochaines années.
- Le ruissellement pluvial qui sera à traiter.

Aménagement de l'espace

La commune de Saint-Pardoux-du-Breuil s'inscrit dans l'unité paysagère de la vallée de la Garonne qui se caractérise par :

- Une large terrasse entre plaine inondable et coteaux des arrière-pays,
- Un paysage agricole relativement banalisé,
- Un double processus d'urbanisation, linéaire et diffuse.

La plaine, propice à une grande diversité de cultures, offre un large couloir naturel, qui supporte les infrastructures et les zones urbanisées.

Dans le domaine de la forme urbaine du centre bourg, Saint Pardoux est partagée en deux parties par l'axe routier RD 813. En partie basse on distingue la partie située autour de l'église et en partie haute la mairie, avec les zones de développement urbain en particulier la zone de Croix de Lugat. L'aspect très routier de la RD 813 accentue la coupure entre ces deux parties.

A propos du patrimoine communal remarquable on notera le château de « Mon Repos », inscrit à l'inventaire général du patrimoine architectural, un relais de La Poste et différents petits patrimoines remarquables, qui constituent des éléments référents historiques et identitaires. De même, on note l'existence de certains bâtiments présentant une qualité architecturale qu'il faudra savoir préserver.

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme, permet de protéger tout élément et secteur de paysage remarquable.

Mobilité

La commune possède un réseau de voies routières maillant de façon suffisante son territoire. Même si le réseau de transport en commun de l'agglomération du Val de Garonne

dessert la partie urbanisée de la commune, l'utilisation de la voiture pour les déplacements reste le plus courant.

Contexte hydrographique

Le code de l'urbanisme impose la prise en compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Plusieurs masses d'eaux sont recensées mais pour deux d'entre elles (molasse du bassin de la Garonne et alluvions de Garonne) la qualité des eaux est réputée en mauvais état chimique en raison des pesticides et nitrates issus de l'agriculture. Même si la pression domestique sur les masses d'eau reste modérée, il convient d'être vigilant quant à la multiplication des assainissements non collectifs.

L'assainissement collectif, réseau et station d'épuration, est récent sur la commune, l'ensemble a été mis en service au début de cette année 2018.

Patrimoine naturel et biodiversité

La commune de Saint-Pardoux-du-Breuil est concernée par une zone Natura 2000, la « FR7200700 » qui longe la Garonne. De plus la Garonne est protégée par un arrêté de protection du biotope FR3800353 datant de 1993 qui, en particulier, interdit le dragage et tout travaux et aménagements sur le fleuve.

Il n'y a pas de ZNIEFF sur la commune.

Le Trec qui traverse la commune apporte une continuité écologique.

Il existe des zones humides à proximité des cours d'eau et des fossés, quelques boisements naturels ainsi que des boisements artificiels, en particulier des peupleraies en bord de Garonne, et des milieux semi-ouverts ainsi que des friches et des prairies qui complètent ces principaux réservoirs de biodiversité.

La trame verte et bleue est issue de la réflexion déjà menée lors de la création du SCOT. Ce sont donc ces éléments qui ont été repris après vérification et modification.

1-5. Caractéristique du projet

Le PLU est le document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme, et fixe en conséquence les règles de planification du territoire, en terme de droit et d'utilisation du sol.

Par délibération en date du 19 octobre 2015, le conseil municipal a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre un développement harmonieux de l'ensemble de son territoire.

Le dossier a été réalisé par le bureau d'étude URBADOC dont le siège est à Toulouse, bureau spécialisé dans l'urbanisme. Le co-gérant de cet établissement a conduit l'ensemble du travail de préparation de ce PLU : information, diagnostic, animation de réunions, visite terrains, relations avec les PPA, etc.....

Conformément à l'article R-123-1 du code de l'urbanisme le PLU arrêté comprend les pièces du projet suivantes: un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement graphique au 1/2500ème, un règlement écrit et des annexes (réseau eau potable et défense incendie, réseau Electricité et gaz, réseau d'assainissement collectif, plan des servitudes d'utilité publique, Plan de prévention risque inondation, risque retrait gonflement des argiles, plan des prescriptions, plan du risque incendie de forêt).

En prescrivant le droit des sols, le PLU permettra de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir, traduit par le Projet d'Aménagement

et de développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PLU permettra également d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.

1-5-1 Le SCOT de Val de Garonne

La commune de Saint-Pardoux-du-Breuil fait partie du SCOT de Val de Garonne. Ce syndicat mixte a validé son schéma de cohérence territoriale en 2014.

De ce fait le SCOT devient le document « chapeau » pour l'élaboration du PLU de la commune. Il définit :

- la projection démographique envisagée : 0,85% entre 2014 et 2024 et 0,75 entre 2024 et 2034. Projection envisagée sur la base de la population INSEE de 2014,
- Le nombre de logements à créer : 1900, au regard de l'ensemble du périmètre du SCOT, répartis par commune en fonction du nombre d'habitants,
- La part des logements à réaliser en densification : (10%),
- La densité moyenne pour les OAP : en fonction de la situation des zones,
- Les surfaces affectées aux zones économiques : par forfait,
- Les surfaces d'extensions urbaines : 7 à 8 ha pour 10 ans,
- Les ZACOM (s'il y en a),
- La trame verte et Bleue de la commune sachant qu'elle s'intègre sur l'ensemble du territoire du SCOT.

1-5-2 orientations du PADD

Le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable), fruit de la réflexion des élus, exprime les orientations choisies en se conformant à la cohérence territoriale du SCOT. Cinq axes principaux ont été retenus :

- 1. Assurer un développement démographique en adéquation avec le besoin et l'offre de logements et d'équipements publics.**
 - Projet annoncé : évolution de 63 habitants pour 2026 avec création de 44 logements,
 - Maintenir les équipements publics nécessaires à la population,
 - Optimiser les déplacements et l'offre de stationnement.
- 2. Maîtriser le développement urbain, pour valoriser le cadre de vie**
 - Prévoir 9,6 ha pour l'urbanisation hors densification, s'orienter vers un urbanisme durable,
 - Tenir compte des limites naturelles et structurelles, la Garonne et la RD813,
 - Préserver les qualités paysagères et la qualité architecturale du bâti.
- 3. Pérenniser les activités économiques**
 - Consacrer 2,5 ha au développement de nouvelles activités économiques, et 0,70 pour les zones d'aménagement commercial,
 - Développer les activités touristiques autour du lac et de l'agro-tourisme.
- 4. Préserver l'identité rurale du territoire**
 - Préserver les terres agricoles stratégiques,
 - Gérer les lisières agro-urbaines,
 - Mettre en valeur l'identité rurale et le patrimoine architectural traditionnel.
- 5. Protéger et valoriser l'environnement.**
 - Gérer durablement la ressource en eau,
 - Protéger les espaces présentant des enjeux écologiques, en particulier la zone Natura 2000 et la trame verte et bleue.

1-5-3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement.

Cinq secteurs ont été retenus avec un échelonnement dans le temps : zones AUa puis AUb enfin AUc.

Ces secteurs constituent des opérations d'aménagement d'ensemble. Sur chaque zone un accompagnement végétalisé et un traitement des surfaces sera à intégrer au projet. De même l'écoulement des eaux pluviales est à prendre en compte.



1. Croix de Lugat

Il s'agit de terrains plats à vocation agricole, présentant un enjeu écologique faible comprenant deux parcelles. Le site se situe à proximité immédiate du centre bourg, et dispose de 2,2 ha ce qui peut générer, de 22 à 33 logements.

2. Chemin de la fontaine du Breuil

Le secteur se localise en marge Nord-est de centre bourg. Situé en bordure d'une voie étroite et à risques, l'accessibilité de chaque lot ne pourra pas se faire à partir de cette voie. D'une surface de 1,70 ha cette zone pourrait proposer 18 lots.

3. Las Garrigues

Cette OAP se découpe en trois zones voisines sur la partie Nord-Est de la commune, sur des parcelles agricoles. D'une superficie de 2,3ha, entre 23 et 34 lots peuvent être envisagés.

4. Lagravette

Actuellement utilisé en terre agricole et situé également au Nord-Est de la commune, longeant la RD 299, route de Gontaud, ce secteur d'une superficie de 0,67ha, permettra d'aménager 7 à 10 lots.

5. L'enclos

Pas très loin du bourg et à proximité de serres, cette OAP d'une superficie de 0,40ha pourra générer 4 à 6 lots.

1-5-4 Différentes zones et caractéristiques

Définition zone	Superficie	Observations
Zone Ua	3,16 ha	Elle se caractérise par une forme urbaine agglomérée, correspondant au centre ancien, intégrant le tissu mixte du centre-bourg. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.
Zone Ub	26,69 ha	Elle correspond aux zones urbanisées pavillonnaires situées dans la continuité du bourg. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.
Zone Uc	19, 19 ha	Elle correspond aux zones urbaines pavillonnaires située aux écarts, sans lien avec le bourg.
Zone Ue	5,79 ha	Zone urbanisée à vocation des équipements publics de la commune : deux zones, une autour des bâtiments communaux, et l'autre au lac des prairies.
Zone Up	2,05 ha	Zone urbaine protégée, destinée à préserver les qualités architecturales et paysagères.
Zone Ux	9,88 ha	La zone Ux correspond aux zones urbanisées à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Elle se situe à Croix de Lugat.
Zone Uxc	1,90 ha	Zone urbaine à vocation d'activités commerciales à court terme coté Marmande.
Zone AUa	2,35 ha	Zone à urbaniser à court terme, à vocation d'habitat en priorité 1.
Zone AUb	2,23 ha	Zone à urbaniser à moyen terme, à vocation d'habitat priorité 2, si 20% de la zone AUb sont bâtis.
Zone AUC	1,22 ha	Zone à urbaniser sur le plus long terme pour de l'habitat en priorité 3, si 20% de la zone AUb sont bâtis.
Zone AUX	4,56 ha	Zone à urbaniser à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales, possible extension de la ZAC croix de Lugat.
Zone A	598,76 ha	La zone A correspondant à une zone agricole
Zone Ap	11,00 ha	Zone agricole protégée présentant des sensibilités paysagères ou architecturales, à l'intérieur de laquelle toutes constructions sont interdites.
Zone N	40,47 ha	Zone naturelle et forestière. Caractérise les paysages et procure une richesse écologique.
Zone Np	1,25 ha	Zone naturelle protégée, espace tampon à protéger.
Total	730 ha	

Changements de destination

En zone agricole et naturelle des bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et qu'ils ont été répertoriés au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Deux bâtiments sont inscrits sur la liste de ces bâtiments pouvant changer de destination. Ce changement est soumis, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) et de plus, la protection incendie devra être étudiée au cas par cas.

Autres prescriptions apparaissant sur le zonage

Par l'application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, deux emplacements réservés ont été prévus : le premier avec 800m² pour prévoir l'extension du cimetière et le second d'une contenance de 3091m² pour l'élargissement d'une voirie, chemin du breuil, aujourd'hui étroite et dangereuse et dont le trafic est appelé à se développer.

Les trames vertes et bleues apparaissent clairement sur le règlement graphique, ainsi que les haies structurantes et les éléments patrimoniaux à protéger.

Les Espaces Boisés Classés soumis aux articles L. 113-1 et L. 131-27 du code de l'urbanisme concernent l'ensemble des ripisylves des cours d'eau, ainsi que les massifs boisés de moins de 4 hectares. Le classement en « EBC » permet de maintenir l'intégrité des réservoirs de biodiversité de la commune.

1-5-5 Indicateurs d'évaluation du Plan

Conformément à l'article L153-27 et L101-2 du code de l'urbanisme, afin de déterminer si les objectifs du PLU sont atteints, des indicateurs de suivi sont définis et leurs effets seront vérifiés à minima 9 ans après l'approbation du PLU.

Thème	Indicateur	Fréquence de suivi	Valeur actuelle (référence)	Valeur attendue	Responsable du suivi
Démographie et logement	Population	9 ans	606 habitants (INSEE, population légale 2015)	+ 63 habitants, à l'horizon 2026	Commune
	Taille des ménages	9 ans	2,4 habitants par ménage (INSEE 2015)	2,2 habitants/ménages	Commune
	Nombre de logements	3 ans	269 logements (INSEE 2015)	+ 44 nouvelles constructions	Commune
Cadre de vie	Petit patrimoine	9 ans	8 éléments (PLU 2018)	8 éléments	Commune
Agriculture	Surface déclarée à la PAC	3 ans	339 ha (Agreste, 2010)	Au moins 339 ha	Commune
	Nombre d'exploitations	3 ans	15 exploitations (Agreste, 2010)	Au moins 15 exploitations	Commune
Environnement	Linéaire de haies et ripisylves	6 ans	0,17 km	Au moins 0,17 km	Commune
	Superficie des EBC	6 ans	34,35 ha	Au moins 34,35 ha	Commune

1-6. Evaluation des incidences du PLU

1-6-1 Sur la démographie

Tableau 26 : Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat, hors rétention foncière, UrbaDoc, 2017

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Potentiel constructible (ha) [*]	Nombre de constructions estimées ^{**}
Ua	3,18	0,19	2 à 3
Ub	26,89	0,64	6 à 10
Uc	19,19	1,47	16 à 24
Up	2,05	/	/
TOTAL	51,05	2,30	24 à 37

* Evaluation n'intégrant ni la rétention foncière, ni les superficies nécessaires aux voiries et autres aménagements.

** Approximation basée sur des relevés de terrain, en intégrant la forme urbaine, les projets d'aménagement retenus dans les OAP

Tableau 27 : Bilan général des zones à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2018

Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Nombre de constructions estimées [*]
AUa	2,35	25 à 31
AUb	2,23	22 à 30
AUc	1,22	12 à 18
TOTAL	5,80	59 à 79

* Cf. OAP - Pièce 3 du PLU

L'objectif affiché dans le PADD prévoit une évolution de la population de **+ 63 habitants**. En confortant les zones urbaines, le PLU offre un potentiel constructible de 2,30 ha soit 24 à 37 constructions. L'urbanisation programmée correspondante aux 5 OAP, couvre 5,80 ha et devrait permettre la création estimée de 59 à 79 logements. S'y rajoute la volonté de réhabiliter 2 logements vacants, et de changer la destination de 2 bâtiments existants, le potentiel est de 87 à 120 logements de plus.

1-6-2 Sur l'agriculture

Tableau 28 : Incidences du PLU sur l'agriculture selon le type de zone ; Diagnostic agricole 2014 ; UrbaDoc 2018

Type de zone	Foncier agricole consommé (ha)	Part des terres agricoles consommées [*]
Zones urbaines (Ua, Ub, Uc, Ue, Uxc)	3,07	0,51%
Zones à urbaniser (AUa, AUb, AUc, AUx)	9,74	1,59%
TOTAL	12,81	2,10%

* La part des terres agricoles consommées correspond à la proportion de foncier agricole consommé par le PLU au regard de la superficie totale des zones agricoles classées par le PLU.

Pour rappel, le PLU a identifié 609,76 ha en zone agricole dont 11,00 ha en zone agricole protégée (Ap), soit environ 84% du territoire communal.

Le projet de PLU prévoit l'aménagement de 11,4ha de zones cultivées à comparer aux 609 ha classés en zone agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Concernant les surfaces agricoles j'ai demandé des précisions sur les données figurant sur le rapport de présentation.

page 28 : 339 ha de SAU (Surfaces Agricoles Utilisées) ; réponse: source Agreste 2010, seule disponible,

page 121 : 609 ha ; réponse : surface obtenue par déduction avec les autres surfaces recensées,

page 143 : 525 ha ; réponse obtenue : « les 525 ha recensés dans la partie sur les incidences, correspondent à l'occupation des sols réalisée en phase d'état initial de l'environnement et complétée en phase d'évaluation environnementale par le bureau d'études Eten environnement. Ainsi, il peut y avoir de la ressource agricole classée en zone Naturelle, Urbaine et à urbaniser, comme des prairies et des friches.

Conclusion : le public est parfois surpris de voir des surfaces agricoles qui n'en sont pas. Il faut retenir que les vraies surfaces agricoles, celles qui sont vraiment utilisées pour l'activité agricoles, étaient en 2010 de 339 ha.

1-6-3 Sur l'environnement

L'axe 5 du PADD vise à protéger et valoriser l'environnement. La zone Natura 2000 comme l'arrêté préfectoral de protection biotope qui ne concerne que le lit mineur de la Garonne ont bien été pris en compte. De ce fait aucun zonage du PLU n'est prévu, si ce n'est la trame bleue. La trame verte et bleue a été bien identifiée, et le règlement écrit confirme leurs fonctionnalités écologiques. De plus 41 ha ont été déclarés en zone Naturelle donc protégés de toutes occupations des sols.



1-7. Composition du dossier mis à la disposition du public

Le dossier d'enquête mis à disposition du public a été réalisé par l'agence URBADOC Toulouse, complété par la mairie de Saint-Pardoux-du-Breuil.

Il comporte les pièces suivantes :

Pièce n°1 : Rapport de présentation de 163 pages

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) 18 pages

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) 33 pages

Pièce n°4 : Règlement graphique plan au 1/5000 ensemble du territoire de la commune

Pièce n°5 : Règlement écrit 27 pages.
Pièce n°6-1: Plan réseau d'eau potable et défense incendie.
Pièce n°6-2: Plan réseau d'électricité et de gaz (partie distribution)
Pièce n°6-3: Plan réseau d'assainissement collectif.
Pièce n°6-4.a: Plan servitude d'utilité publique.
Pièce n°6-4.c: Plan de Prévention des risques naturels inondation et retrait-gonflement des argiles.
Pièce n°6.4.d : règlement du plan prévention du risque naturel inondation.
Pièce n° 6.4.e : règlement du plan de prévention du risque retrait gonflements des argiles.
Pièce n°6-5-a: Plan de prescriptions.
Pièce n°6-5-b: Plan de l'aléa retrait-gonflement des argiles.
Pièce n°6-5-c: Plan du risque incendie de forêt.

Pièces annexées au dossier:

- Les délibérations N° 2015-68 du 19 octobre 2015,
Et les N° 27-2018 et 28-2018 du 25 Juin 2018, (Pièces jointes N°2)
- L'arrêté municipal N° 26-2018 du 4 Septembre 2018 (Pièce jointe N°3),
- La décision de nomination du commissaire enquêteur du tribunal administratif portant le N° E18000099/33, datée du 18 juillet 2018,
- Le registre d'enquête publique coté et paraphé,
- La consultation des PPA (Personnes Publiques Associés) avec les retours reçus,
- Le bilan de la concertation, annexe de la délibération du 25 Juin 2018 contenant les pièces justifiant la tenue de la concertation : compte-rendu des réunions, informations diverses, registre déposé en mairie, etc....)
- Le SCOT du Val de Garonne,
- Le règlement départemental de défense incendie,
- Les avis d'enquête insérés dans les deux journaux,
- Copie de l'avis d'information pour l'affichage,

1-8. Concertation

L'élaboration de ce PLU a été menée avec la volonté d'assurer la concertation, dans le respect des modalités fixées par l'article L103-2 à -6 du code de l'urbanisme, auprès des élus, comme des habitants :

- Publications dans le journal communal : juin 2016, janvier 2017 et janvier 2018,
- Réunions publiques :
Le 27 Novembre 2015, le 16 novembre 2016, le 21 avril 2017 et le 11 septembre 2017, avec invitations par affiches dans les boîtes aux lettres,
- Affichages réguliers à la mairie des informations et des panneaux pédagogiques réalisés par le bureau d'études,
- Registre : Un « registre de remarques » a été laissé à disposition du public à la mairie, à partir de la décembre 2015. Il a recueilli 3 demandes pour lesquelles la mairie a répondu sous forme de tableau, de façon individualisée et claire.

Le bilan de la concertation a été tiré le 25 juin 2018 lors de la délibération 27-2018 adoptée à l'unanimité par le conseil municipal, après examen des comptes rendus des réunions et des observations portées sur le registre.

1-9. Observations et avis de l'autorité environnementale

Conformément à l'article R122-17 du code de l'environnement, un plan local d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. A ce titre la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) saisie du dossier par courrier en recommandé le 2 Juillet 2018 a apporté une réponse reçue en mairie le 27 Septembre.

Elle rappelle la présence d'une partie du site Natura 2000 « La Garonne » FR7200700, et fait référence à l'article I104.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les remarques générales, elle relève la faiblesse des documents du dossier. En particulier elle regrette que le résumé non technique soit trop générique, que des informations obsolètes soient présentes dans les paragraphes introductifs et que les cartes présentées soient si peu lisibles.

Concernant **l'eau potable** elle prend note de l'enjeu fort de ce point pour le territoire et recommande d'explicitier les capacités résiduelles des captages. Une mise à jour est à réaliser sur la partie diagnostic au sujet de **l'assainissement** collectif, qui est aujourd'hui en service.

En ce qui concerne la consommation d'espaces agricoles, la MRAE revient sur les hypothèses floues du développement annoncé dans ce PLU. *Rappel : hypothèse du PADD : + 63 habitants et 44 logements à créer, à comparer au recensement fait à partir des 5 OAP comptabilisant un potentiel de 83 à 116 logements.*

Aussi elle demande de conduire une analyse raisonnable et d'envisager le retrait de certaines zones ouvertes à l'urbanisation.

De plus, pour les zones AU trois niveaux de priorité ont été définis : AUa, AUb, AUc. Malgré l'intérêt de définir ces priorités, il manque des arguments pour expliquer les choix qui ont été retenus, donc il faudra les compléter, **voire reconsidérer le phasage proposé**, en particulier traiter les zones prévues en dehors du réseau de l'assainissement collectif.

Au sujet de la protection des haies, elle recommande de rajouter une légende sur le règlement graphique, et de créer une **règle sur le règlement écrit**.

Enfin pour la **zone Aux** qui n'a pas fait l'objet d'une OAP, elle demande à ce que justement **une OAP spécifique soit rajoutée**.

1-10. Observations et avis des Personnes Publiques Associées

Conformément à l'article L153-16 et 17 et R153-4 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis pour avis, aux Personnes Publiques Associées. Le tableau ci-dessous montre le nombre de réponses reçues avec les dates de retour. Sans réponse dans le délai de trois mois on considère que l'avis est favorable.

PPA	DATE envoi R.A.R	DATE réception R.A.R.	DATE REPONSES RECUES	AVIS
ARS – AGEN	28.06.2018	09.06.2018		
CAUE 47 – AGEN	28.06.2018	02.07.2018		
CDPENAF - AGEN	28.06.2018	29.06.2018	26.09.2018	Avis Favorable
CHAMBRE D'AGRICULTURE 47 – AGEN	28.06.2018	29.06.2018	26.09.2018 Par mail	Avis Favorable sous réserve de prise en compte des remarques

CHAMBRE DE COMMERCE et D'INDUSTRIE TERRITORIALE – AGEN	28.06.2018	29.06.2018		
CHAMBRE DES METIERS 47 – AGEN	28.06.2018	29.06.2018		
CILIOPEE – AGEN	28.06.2018	29.06.2018		
CONSEIL DEPARTEMENTAL 47 – AGEN	28.06.2018	29.06.2018		
CONSEIL REGIONAL D'AQUITAINE - BX DDT – AGEN	28.06.2018	29.06.2018		
	Dossier transmis par la S.Préfecture		01.10.2018	Avis favorable avec modifications
DIRECTION DEPT. DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT - AGEN	28.06.2018	29.06.2018	29.09.2018	Pas d'avis mais une information
DIRECTION REGIONALE RTE TESO - TOULOUSE	28.06.2018	03.07.2018	19.07.2018 par mail	Pas d'observation
DREAL NVELLE AQUITAINE – BORDEAUX	28.06.2018	02.07.2018	27.09.2018 Par mail	MRAe Pas d'avis mais des remarques
DREAL NVELLE AQUITAINE – LIMOGE	28.06.2018	29.06.2018		
EAU 47 – AGEN	28.06.2018	29.06.2018	Hors délai	
ENEDIS / ERDF – AGEN	28.06.2018	Pas de date d'apposée		
GAZ DE FRANCE – BOE	28.06.2018	02.07.2018		
HABITALYS – AGEN	28.06.2018	29.06.2018		
INAO Mr CAPURON – BERGERAC	28.06.2018	02.07.2018	13.07.2018	Pas d'avis
Mairie de BIRAC/TREC	28.06.2018	29.06.2018		
Mairie de FOURQUES/GARONNE	28.06.2018	29.06.2018		
Mairie de MARMANDE	28.06.2018	29.06.2018	Hors délai	
Mairie de LONGUEVILLE	28.06.2018	29.06.2018		
Mairie de TAILLEBOURG	28.06.2018	29.06.2018		
ORANGE - BORDEAUX	28.06.2018	29.06.2018		
Mairie de VIRAZEIL	28.06.2018	29.06.2018		
PREFECTURE 47 - AGEN	29.06.2018	02.07.2018		
SAUR - FOULAYRONNES	28.06.2018	29.06.2018		
SDEE 47 – AGEN	28.06.2018	Pas de date d'apposée		
SDIS - FOULAYRONNES	28.06.2018	29.06.2018	07.09.2018	Pas d'avis
SCOT VAL DE GARONNE - MARMANDE	28.06.2018	29.06.2018	25.09.2018	Avis favorable avec réserve et recommandations
SEPANLOG	28.06.2018	30.06.2018		
SNCF – LIMOGE	28.06.2018	29.06.2018	20.07.2018	Avis favorable avec une modification
SYNDICAT TREC ET GUIPIE	28.06.2018	29.06.2018		
VGA – MARMANDE	28.06.2018	29.06.2018		
UDAP – AGEN	28.06.2018	Pas de date d'apposée		

Réponses du maitre d'ouvrage du PLU Sur la synthèse des observations des Personnes Publiques Associées

Le tableau ci-après correspond à la synthèse des avis des PPA effectuée par Urbadoc et complétée par le commissaire enquêteur, avec pour chaque observation, la réponse données par la mairie.

Avis des Personnes Publiques Associées	Propositions techniques de réponses du conseil municipal
MRAE	
<p>Remarques générales : elle relève faiblesse des documents du dossier. En particulier elle regrette que le résumé non technique soit trop générique, que des informations obsolètes soient présentes dans les paragraphes introductifs et que les cartes présentées soient si peu lisibles.</p> <p>La MRAE recommande de compléter le diagnostic en actualisant et en précisant certaines données, par exemple celles relatives à l'eau potable, à l'assainissement, et en améliorant les cartographies pour faciliter l'appréhension des enjeux du territoire.</p> <p>Le projet démographique paraît par ailleurs incohérent avec les ouvertures à l'urbanisation présentées, dans la mesure où deux à trois fois plus de logements que les besoins identifiés pourraient être construits d'ici 2026.</p> <p>La MRAE considère donc que la consommation foncière apparaît excessive au regard des besoins réels.</p> <p>Aussi elle demande de conduire une analyse raisonnable et d'envisager le retrait de certaines zones ouvertes à l'urbanisation.</p>	<p>La remarque a été communiquée au cabinet Urbadoc qui doit en tenir compte</p> <p>Les données relatives à l'eau potable et à l'assainissement seront actualisées. Les données cartographiques seront améliorées pour les rendre plus lisibles pour la compréhension du territoire.</p> <p>En ce qui concerne le projet communal, il a été fait conformément aux orientations générales du SCoT de Val de Garonne. Cependant, il y a une difficulté d'application du SCoT qui a été approuvé en 2014 (ALUR) sur un PLU en cours d'élaboration qui intègre toutes les évolutions réglementaires. Le PLU comptabilise un potentiel de nouvelles constructions supérieur à celui inscrit dans le SCoT. Cela s'explique par le fait que le SCoT, ayant été réalisé avant la loi ALUR, ne tient pas compte des capacités de densification dans les enveloppes urbaines.</p> <p>En ajoutant les surfaces en densification de l'urbanisation existante, le nombre de logements et l'évolution démographique sont automatiquement supérieurs. L'important pour le PLU est avant tout de limiter la consommation foncière et en ce sens le projet de PLU respecte le SCoT. Certaines zones sont enlevées à l'urbanisation.</p>

<p>Le rapport de présentation devrait également être complété par une explication des choix de programmation mis en œuvre dans les OAP, afin de permettre la compréhension du projet communal et de son phasage.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété sur le choix des élus dans la programmation des zones à urbaniser.</p>
CDPENAF	
<p>La CDPENAF a émis un avis favorable à l'unanimité, la doctrine locale adoptée en CDPENAF du 18 septembre 2017, concernant l'emprise et la densité des extensions et des annexes a été appliquée. Elle remarque qu'il n'y a pas de STECAL</p>	<p>Sans objet Pas de nécessité de STECAL</p>
SDIS 47	
<p>Le SDIS a émis un certain nombre de remarques dans les différentes zones du PLU. Pour pallier ces carences en eau, il serait souhaitable de déterminer, en accord avec le service prévision du SDIS 47, les mesures à mettre en place pour obtenir les moyens hydrauliques nécessaires et adaptés en fonction des risques (renforcement ou maillage de réseau, implantation de bouches ou poteaux incendie normalisés, création de réserves d'eau auto alimentées...).</p> <p>Pour tout projet ultérieur de modification, le SDIS devra être consulté.</p>	<p>La commune prend note de l'ensemble des observations du SDIS 47. Toutes les observations seront prises en compte au moment de l'urbanisation des zones. Par ailleurs, la commune consultera le SDIS 47 pour les futurs projets de modification à l'échelle du territoire.</p>
INAO	
<p>L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet de PLU dans la mesure où celui-ci a une incidence directe très limitée sur le territoire susceptible de produire sous signes d'identification de la qualité ou de l'origine.</p> <p>L'INAO note que la consommation foncière va être de 0,96ha par an sur la prochaine décennie, alors qu'elle était de 0,50 au cours de la période précédente, et que la surface moyenne des lots passe de 1750 m² à 1672m² ce qui correspond « à une légère baisse ».</p>	<p>Les élus notent avec satisfaction l'avis de l'INAO. Les objectifs définis dans le cadre du PLU permettent de préserver l'activité agricole et viticole. Le PLU comptabilise un potentiel de nouvelles constructions supérieur à celui inscrit dans le SCOT. Cela s'explique par le fait que le PLU prévoit plus de densité (demandée par la loi ALUR) alors que le SCOT est « grenelle ». Par ailleurs, la commune prend en compte le desserrement lié à la diminution de la taille des ménages qui nécessite par conséquent de produire des logements supplémentaires pour maintenir la population actuelle.</p>

SNCF	
Après consultation du projet de PLU, la SNCF attire l'attention des élus sur l'absence de la servitude T1 au plan des servitudes d'utilité publique et à la liste des mêmes servitudes. Cette servitude doit être représentée en annexes du document du PLU sous forme surfacique.	La servitude T1 sera reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique et à la liste de ces mêmes servitudes.
Chambre de Commerce et d'Industrie	
La CCI47 émet un avis favorable au PLU et rappelle qu'en matière de développement économique, les services de la CCI se tiennent à la disposition des élus pour les accompagner dans tous les projets qui consistent à créer, développer ou transmettre les entreprises sur le territoire.	Sans objet
Conseil Départemental de Lot-et-Garonne	
Après examen du projet de PLU, le Conseil départemental émet une réserve concernant le secteur de « Lagravette » où l'intersection avec la D299 sera sécurisée par l'aménagement de la patte d'oie de la voie de desserte avec une couche de roulement en béton bitumineux de 6 cm d'épaisseur posée sur une structure adaptée. Un panneau STOP sera implanté sur cette voie secondaire.	L'urbanisation prévue sur cette zone ne gênera pas l'aménagement envisagé par le Département.
Avis de la Chambre d'Agriculture	
La chambre d'Agriculture estime que la répartition et la superficie des espaces dédiés à l'urbanisation sont en adéquation avec les perspectives d'évolution de la commune et impactent de façon minime le foncier agricole. La commune doit cependant démontrer qu'elle tire parti de l'éventuelle vacance de logements. La commune pourra favoriser de nouveaux parcours résidentiels en proposant aux foyers des modes d'habitation en lien avec l'évolution du nombre de personnes au sein de l'unité	La préservation de l'activité agricole reste un objectif fondamental dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU sur le territoire communal. Aussi, les élus portent une attention particulière à la préservation du foncier agricole et des entités rurales qui constituent un enjeu majeur dans le maintien des qualités paysagères et les fondements de l'économie locale. La commune est consciente du nombre de logements vacants sur le territoire. Ainsi, la commune a priorisé les logiques de réinvestissement urbain en favorisant la réhabilitation d'une partie des logements vacants permettant de limiter la pression foncière sur les terres agricoles et

<p>d'habitation et ainsi éviter la baisse continue du nombre de personne par logement.</p> <p>Un effort pourra être consenti au niveau de la taille des lots à bâtir afin d'optimiser la surface globale de foncier à mobiliser.</p> <p>En référence au diagnostic agricole, la commune peut prouver que les réglementations écrites et graphiques des zones urbaines et à urbaniser prennent bien en compte et se calquent sur les distances réglementaires ou d'usage des futures constructions par rapport aux activités agricoles. Les schémas d'aménagement ne prennent pas en compte les dispositifs de lisière urbaine proposés dans les OAP et ce au détriment des exploitants.</p> <p>La commune a porté la distance de la limite séparative des zones U et AU à 200 m pour les bâtiments agricoles en zone A. Cette distance devra être définie par les seules réglementations opposables dans le cadre du code de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental pour les bâtiments en relevant.</p> <p>La Chambre reconnaît que l'inscription aux OAP de préconisation en matière de gestion des eaux pluviales et de traitement des lisières agro-urbaines participe au maintien des fonctionnalités agricoles sur deux problématiques clé pour l'agriculture.</p> <p>Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être renforcés sur les zones urbaines ou à urbaniser en prenant un caractère opposable.</p>	<p>espaces naturelles : 10% du parc des logements vacants ont été mis sur le marché.</p> <p>Les zones définies sur le règlement graphique prennent en compte la préservation des espaces agricoles et naturels.</p> <p>Les schémas d'aménagement seront revus afin de vérifier si les dispositifs de lisière urbaine proposés remettent en cause les intérêts des exploitants agricoles.</p> <p>En ce qui concerne la distance de 200 m inscrite dans le PLU, supérieure aux périmètres réglementaires, les élus souhaitent s'en tenir à la loi. Il faut toutefois préserver une zone tampon autour des surfaces cultivées et des élevages pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reconnaître et protéger l'espace agricole ; - Limiter la dispersion de l'habitat et définir des limites claires entre espaces à vocation urbaine et espace agricole. <p>Le conseil municipal a souhaité le maintien de plusieurs secteurs en zones Ap en interdisant toute construction au sein de ces secteurs pour 2 raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des espaces agricoles à préserver en raison des sensibilités paysagères ; - Et des espaces tampons entre terres agricoles et zones à vocation d'habitat pour éviter les conflits d'usage.
--	--

<p>Le règlement des zones A et N mentionne l'interdiction de réaliser des affouillements et exhaussements du sol. Cette interdiction est contraire à la pratique de l'activité agricole et la gestion de l'inondabilité.</p> <p>En zone A et N, le règlement écrit est contradictoire. La commune oppose des hauteurs de construction maximales sauf pour la création de bâtiments liées à la valorisation des sols et sous-sol. La commune proscrit parallèlement la création de carrières en zone A et N. la commune devra homogénéiser le règlement et laisser la libre possibilité de développement de cette activité soumise à réglementation dans le cadre du code de l'environnement et avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages</p> <p>Le recours à la zone Ap devra être motivé par le seul intérêt du site dans la structuration et la perception des entités paysagères.</p> <p>La chambre d'Agriculture demande aussi que des objectifs en terme de développement des énergies renouvelables soient inscrits dans le règlement écrit.</p>	<p>Par ailleurs, le règlement écrit sera corrigé en ce qui concerne l'interdiction de réaliser des affouillements et exhaussements du sol en zone agricole.</p> <p>Le règlement écrit de la zone A et N sera revu afin d'éviter toute idée contradictoire et surtout de laisser la libre possibilité de développement de cette activité soumise à réglementation dans le cadre du Code de l'environnement et de l'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.</p> <p>La zone Ap pourra être revue afin de la réserver uniquement aux secteurs présentant un enjeu écologique et paysager.</p> <p>Le SCOT interdit les fermes photovoltaïques, le conseil municipal n'est pas opposé au développement des énergies renouvelables.</p>
Avis de RTE	
<p>RTE rappelle qu'il n'exploite pas d'énergie électrique Haute Tension indice B, existant ou projeté à court terme. RTE n'a aucune observation à formuler.</p>	<p>Sans objet</p>
Avis de l'Etat	
<p>1. En matière de gestion économe du sol, de développement urbain maîtrisé, de mixité sociale et de prévision des capacités de construction et réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat :</p>	<p>1. En matière de gestion économe du sol, de développement urbain maîtrisé, de mixité sociale et de prévision des capacités de construction et réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat :</p>

En s'appuyant sur le SCOT (évolution de la population 63 habitants, évolution des surfaces 9,6 ha) l'analyse montre la volonté de respecter la modération de l'espace voulue par la municipalité. Le PADD ne donne pas d'objectif chiffré : 14,6% de moins que sur la période de 1999 à 2016. En matière de densité de constructions en restant sur les seuils mini dans les zones U et AU il y aurait 84 logements, pour 44 prévus dans le SCOT.

Réserves

Mieux justifier l'objectif de modération de la consommation de l'espace et revoir les surfaces ouvertes en conséquence.
Revoir les densités du PADD.

Recommandations

Revoir les OAP pour mieux intégrer les objectifs de diversification des formes urbaines et d'intégration d'espaces communs.
Détailler la prise en compte des objectifs de mixité sociale dans les futures zones AU.

2. En matière de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières et de la biodiversité.

Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières :

La surface utilisée agricole représente 339ha soit 44% de la surface totale de la commune et la forêt seulement 7% ce qui est assez peu.

Proposition de **revoir le classement de la zone autour du château de Mon Repos** en zone Np au lieu de Ap.

En zone A, le paragraphe implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est trop restrictif en prévoyant des distances de 200m.

Doit être modifié.

Préservation Biodiversité

Le PLU comptabilise un potentiel de nouvelles constructions supérieur à celui inscrit dans le SCOT. Cela s'explique par le fait que le PLU prévoit plus de densité (demandée par la loi ALUR) alors que le SCOT est « grenelle ». Par ailleurs, la commune prend en compte le desserrement lié à la diminution de la taille des ménages qui nécessite par conséquent de produire des logements supplémentaires pour maintenir la population actuelle.

Réserves

L'objectif de consommation de l'espace sera davantage justifié, de même que les surfaces ouvertes à l'urbanisation.
Les densités définies dans le PADD seront revues.

Recommandations

Les autres OAP seront complétées afin de mieux prendre en compte la diversification des formes urbaines et la mixité sociale.
Les OAP seront complétées afin de mieux prendre en compte la mixité sociale et la diversité intergénérationnelle.

2. En matière de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières et de la biodiversité.

Le rapport de présentation sera complété afin de mieux justifier le classement de certaines parcelles en Ap. Les surfaces boisées de la commune sont surtout des peupleraies considérées agricoles.

<p>Prise en compte de la trame verte et bleue Réviser le classement de certaines parcelles boisées Préservation ressource et qualité de l'eau Gestion des eaux pluviales Pas prise en compte dans les OAP.</p> <p>Réserves : Revoir le classement et la justification de certaines zones agricoles ou naturelles ainsi que leur classement en EBC. Compléter le rapport de présentation pour mieux justifier par des enjeux paysager et/ou patrimoniaux les zones Ap. Réétudier la règle de recul de 200 m pour les constructions agricoles. ^[L]_{SEP}</p> <p>Recommandations : Justifier de l'adéquation de la ressource en eau potable avec le projet démographique et urbain. Faire l'état des lieux de la gestion des eaux pluviales.</p> <p>3. En matière de protection des sites, des paysages, de sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et de préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.</p> <p>Seul centre ancien réellement constitué l'église et quelques bâtis. Côté Ouest l'entrée la sortie de la commune n'est plus lisible avec l'entrée dans la commune de Marmande par la zone d'activités. L'église, le château de Mon Repos et l'ancien relais de la Poste constituent le patrimoine remarquable de la commune..</p>	<p>Dans les OAP la gestion des eaux pluviales se résout par d'une part l'obligation dans chaque lot de laisser 30% d'espace naturel et d'autre part selon la superficie prévoir un bassin de rétention d'eau.</p> <p>Réserves : Le classement de certaines zones A et N et leur classement en EBC seront précisés dans le rapport de présentation. Le rapport de présentation sera complété afin de mieux justifier le classement de certaines parcelles en Ap. La règle de recul des 200 m sera revue. Les dispositions de recul prévus par la loi de 50 ou 100 mètres seront prises en compte.</p> <p>Recommandations Le projet de PLU sera davantage justifié afin de prendre en compte la ressource en eau par rapport au projet démographique et urbain. Il est rappelé que la commune dispose d'un certain nombre de fossés au niveau des routes départementales et communales qui permettent de gérer le ruissellement des eaux pluviales. L'état des lieux sur la gestion des eaux pluviales sera pris en compte.</p> <p>3. En matière de protection des sites, des paysages, de sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et de préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.</p> <p>La commune est implantée de part et d'autre des départementales RD813, RD299 et de la voie ferrée ; notre de projet de cheminement doux tient compte de la problématique du village.</p>
---	---

Recommandations

Compléter le règlement des secteurs paysagers.

Compléter le règlement concernant l'intégration aux constructions des dispositifs d'ENR.

Faire une OAP thématique sur la préservation et/ou l'aménagement des entrées de ville.

4. En matière de rationalisation de la demande de déplacements, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs et de satisfaction des besoins en développement économique, en services, activités touristiques, sportives et culturelles et en équipements publics et commerciaux.

La question des déplacements est abordée dans le rapport de présentation mais pas sur l'ensemble des thématiques qui les constituent. Le rapport ne donne aucune information concernant le covoiturage, les cheminements doux et les éventuels aménagements cyclables, les personnes à mobilité réduite et leurs déplacements et la sécurité routière.

En ce qui concerne le stationnement, l'analyse n'a pas établi l'inventaire de capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Au niveau des **déplacements doux, l'OAP thématique devra être complétée.**

En conclusion, cette thématique des déplacements n'a pas suffisamment été traitée (notamment pour les déplacements piétons et vélo)

Réserves:

Faire une analyse complète des déplacements, notamment l'inventaire de stationnement.

Recommandations

Le règlement écrit sera complété sur les secteurs paysagers.

Dans le règlement écrit, les règles relatives à la qualité architecturale des constructions, aussi bien en zones urbaines qu'agricoles et naturelles, seront complétées.

Une OAP entrée de ville sera réalisée.

4. En matière de rationalisation de la demande de déplacements, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs et de satisfaction des besoins en développement économique, en services, activités touristiques, sportives et culturelles et en équipements publics et commerciaux.

La commune est implantée de part et d'autre des départementales RD813, RD299 et de la voie ferrée ; notre projet de cheminement doux tiens compte de la problématique du village. Dans notre programme d'Orientation et d'Aménagement (pièce 3) page 33, nous avons prévu un cheminement doux qui sera complété par un aménagement piétonnier à la traversée de la RD 813 depuis la rue de la Mairie. Cet aménagement sera effectué par le conseil départemental.

Réserves :

Dans le rapport de présentation, l'analyse des déplacements sera complétée.

Le diagnostic sera complété sur les capacités de stationnement.

<p>Revoir le classement de la zone Ue à Mouches, le règlement qui s’y applique et leurs justifications.</p> <p>5. En matière de prise en compte de la sécurité et de la salubrité publique, de prévention des risques naturels prévisibles et des risques technologiques et de toute nature et de transition énergétique.</p> <p>Sur la gestion des déchets : Peu d’informations sur ce point dans le diagnostic et dans le PADD.</p> <p>Sur la défense incendie : Le diagnostic identifie 9 points d’eau incendie. Il serait souhaitable d’identifier les futurs points d’eaux incendies afin de protéger les zones U et AU. Il est rappelé la nécessité de réaliser un schéma communal de défense extérieure contre l’incendie.</p> <p>Sur la gestion des eaux usées : La commune est dotée d’un réseau assainissement collectif opérationnel depuis janvier 2018. Par contre, aucun état des lieux n’est fait concernant l’assainissement non collectif.</p> <p>Prévention des risques naturels prévisibles</p> <p>Inondation : La commune est incluse dans le périmètre du Plan Prévention du Risque naturel Inondation approuvé par arrêté préfectoral du 7 Septembre</p> <p>Retrait gonflement des argiles : Tout le territoire de la commune est concerné par ce risque aléa faible à moyen.</p> <p>Feux de Forêt : La commune est peu impactée par ce risque.</p> <p>Transition énergétique Bien que la commune ne soit pas soumise à la rédaction d’un PCAET, il est important que cette thématique soit abordée. Il serait opportun que le</p>	<p>Le règlement écrit de la zone Ue sera précisé.</p> <p>5. En matière de prise en compte de la sécurité et de la salubrité publique, de prévention des risques naturels prévisibles et des risques technologiques et de toute nature et de transition énergétique.</p> <p>La gestion des déchets est une compétence de l’agglomération Val de Garonne. Sa gestion sera prise en compte en lien avec l’Agglomération. Nous avons pris en compte les remarques du SDIS</p> <p>La Gestion de l’assainissement non collectif est confiée au Syndicat Eaux 47. Un rapport est transmis régulièrement à la commune.</p> <p>Nous sommes dans le PPI de Val de Garonne Agglomération</p> <p>Risque faible</p> <p>Pas impacté</p> <p>Le conseil municipal n’est pas opposé au développement des énergies renouvelable.</p>
---	---

<p>PLU favorise le développement des dispositifs d'énergie renouvelables sur les bâtiments d'activités, à contrario des projets d'ENR au sol ne sont pas pertinents (voir SCOT)</p> <p>En conclusion, ce volet devra être complété.</p> <p>Réserves :</p> <p>Revoir le règlement des zones Up dans le respect du PPRi Garonne. Revoir le classement de la zone Ue et le règlement qui s'y applique dans le respect du PPRi. Modifier la localisation de l'emplacement réservé pour le cimetière hors zone inondable.</p> <p>Recommandations</p> <p>Faire l'état des lieux sur la gestion des déchets et des assainissements non collectifs. Compléter le chapitre sur les incidences du PLU sur l'environnement et/ou les OAP par rapport à la gestion des déchets. Compléter l'état futur de la défense incendie notamment pour les zones U et les zones AU, et ajouter une cartographie spécifique dans le rapport.</p> <p><u>ANALYSE DES DIFFERENTES PIECES DU PLU</u></p> <p>Différentes remarques de l'Etat figurent sur les différentes pièces du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de présentation - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - Le règlement écrit - Les annexes 	<p>Réserves :</p> <p>Le règlement écrit des zones Up et Ue sera corrigé. La commune n'a pas de possibilité d'extension extérieure au vu des règlements régissant des cimetières. La commune a fait procéder suite aux avis de la Préfecture et en relation avec L'ARS à une étude hydrogéologique relative à l'agrandissement du cimetière actuel. Celle-ci émet un avis raisonnablement positif à l'extension du cimetière à la condition de mettre en place des cuves béton.</p> <p>Recommandations</p> <p>Le rapport de présentation sera complété sur la partie relative à la gestion des déchets et la défense incendie. Le chapitre sur l'environnement et/ou les OAP sur la gestion des déchets seront complétés. Le rapport de présentation sera complété sur l'état des lieux de la défense incendie par une cartographie. Le référentiel départemental de défense contre l'incendie sera pris en compte.</p> <p><u>ANALYSE DES DIFFERENTES PIECES DU PLU</u></p> <p>Toutes les remarques sur les différentes pièces du PLU seront intégrées.</p>
SCoT –Syndicat Mixte Val de Garonne Guyenne Gascogne	
Le principe d'équilibre et d'utilisation des espaces est traduit dans les divers documents du PLU.	Sans objet

<p>Bonne prise en compte de la Trame Verte et Bleue. Le PLU prend en compte la préservation des paysages.</p>	<p>Sans objet Sans objet</p>
<p>La préservation du patrimoine rural : il conviendrait de réglementer les périmètres patrimoniaux identifiés.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>La préservation des points de vue : prise en compte des points de vue identifiés dans le diagnostic.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Bonne prise en compte des espaces agricoles et viticoles : bonne prise en compte des espaces agricoles.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Le rééquilibrage de l'armature urbaine : Les objectifs affichés de création de logements sont supérieurs aux prévisions du SCoT. Le SCoT prévoit 44 nouveaux logements, alors que le PLU en prévoit 83. Cependant la commune met en évidence un objectif de densification très important, ce qui explique le nombre de logement supérieurs</p>	<p>Le projet communal a été fait conformément aux orientations générales du SCoT de Val de Garonne. Cependant, il y a une difficulté d'application du SCoT qui a été approuvé en 2014 (ALUR) sur un PLU en cours d'élaboration qui intègre toutes les évolutions réglementaires. Le PLU comptabilise un potentiel de nouvelles constructions supérieur à celui inscrit dans le SCoT. Cela s'explique par le fait que le SCoT, ayant été réalisé avant la loi ALUR, ne tient pas compte des capacités de densification dans les enveloppes urbaines. En ajoutant les surfaces en densification de l'urbanisation existante, le nombre de logements et l'évolution démographique sont automatiquement supérieurs. L'important pour le PLU est avant tout de limiter la consommation foncière et en ce sens le projet de PLU respecte les orientations du SCoT.</p>
<p>Bonne prise en compte de la priorité au réinvestissement urbain. La limitation des extensions urbaines : d'un point de vue quantitatif, le projet de PLU respecte totalement l'enveloppe du SCoT.</p>	<p>Sans objet Sans objet</p>
<p>Les objectifs de densité : le PLU affiche une moyenne de densité de 820 m².</p>	<p>Sans objet</p>

<p>Pour le renforcement de la structure urbaine par la novation dans la conduite des projets et formes urbaines adaptées : le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SCoT.</p>	Sans objet
<p>Prescriptions particulières relatives aux opérations d'aménagement urbain : très bonne prise en compte de la question du stationnement.</p>	Sans objet
<p>Prescriptions relatives à l'équilibre social de l'habitat : la commune n'est pas concernée par l'objectif de mixité sociale.</p>	Sans objet
<p>Prescriptions relatives à la cohérence entre urbanisation et transport-mobilité : la commune a réalisé un travail de qualité sur les mobilités.</p>	Sans objet
<p>Prescription relative à la localisation des activités économiques : il conviendrait d'interdire la construction de maisons d'habitation en zones UX et AUX.^[1]_[SEP]</p>	Dans le règlement écrit, les constructions à usage d'habitation seront interdites sur la zone Ux et AUx.
<p>Recommandation relative à la réutilisation des friches : prescription particulière pour l'implantation de petites activités non-nuisantes : bonne prise en compte.</p>	Sans objet
<p>Prescription relative à l'aménagement des sites : il est dommage que le projet d'ensemble défini par VGA n'ait pas été repris dans le PLU.</p>	Sans objet
<p>Prescriptions relatives à l'aménagement numérique : bonne prise en compte.</p>	Sans objet
<p>Prescriptions relatives à l'utilisation des espaces frappés par la déprise viticole : bonne prise en compte.</p>	Sans objet
<p>Recommandation relative à la plantation de peupleraies : bonne prise en compte.</p>	Sans objet
<p>Recommandation relative aux zones agricoles stratégiques et d'intérêt. Afin d'établir la compatibilité avec le SCOT, il serait nécessaire de compléter le diagnostic sur l'état des lieux des parcelles irriguées.</p>	Ces éléments transmis par la commune seront intégrés au diagnostic territorial.
<p>Prescriptions relatives aux risques naturels et technologiques : prise en compte.</p>	Sans objet
<p>Prescriptions concernant l'assainissement des eaux usées : prise en compte.</p>	Sans objet

<p>Recommandations relatives au traitement des eaux pluviales ou usées. La recommandation est appliquée : mise en place des techniques compensatoires avant construction.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Recommandations relatives à la prise en compte systématique de la dimension énergétique : prise en compte de la dimension énergétique avec un souci de prise en compte du caractère architectural.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Recommandations relatives à l'utilisation des énergies renouvelables : les projets de centrales photovoltaïques sur des espaces agricoles ou naturels ne sont pas autorisés par le SCOT. Il faudrait ainsi ajouter dans le règlement, au premier paragraphe du 1 « hors centrales photovoltaïques au sol ».</p>	<p>Le règlement écrit sera complété en précisant que l'édification d'ouvrages ou de bâtiments nécessaires au fonctionnement des équipements ou d'intérêt collectif et des services publics (hors implantation de panneaux photovoltaïques au sol) est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou à la salubrité ou à la sécurité publique.</p>
<p>Prescription de définition des localisations préférentielles de commerces : préciser la vocation des commerces autorisés.</p>	<p>La vocation des commerces autorisés sera précisée sur le règlement écrit.</p>
<p>Prescription de délimitation des localisations préférentielles des commerces supérieurs à 300 m² : bonne prise en compte.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Prescriptions applicables aux commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m². Prescriptions applicables aux commerces inférieurs à 300 m² de surface de vente.</p>	<p>Le règlement écrit sera complété pour permettre l'extension des commerces existants.</p>
<p>Recommandation : il serait nécessaire de préciser pour le règlement de la zone UXc : seules sont autorisées les constructions à usage de commerce, à vocation d'achats exceptionnels ou occasionnels lourds, tels que</p>	<p>Le règlement écrit sera complété en précisant que seules les vocations d'achats exceptionnels et occasionnels lourds sont autorisées dans les zones UXc et conformément aux dispositions du SCoT.</p>

<p>référencés au SCoT VGA, sont autorisés à condition que la surface de plancher soit supérieure à 400 m² et que la surface de vente soit supérieure à 300 m².</p> <p>Prescriptions relatives à la création des conditions favorables au développement commercial dans les centralités urbaines : bonne prise en compte.</p> <p>Prescriptions relatives à l'accessibilité des pôles commerciaux : sans objet.</p> <p>Prescription relative la ZACOM Marmande Ouest : bonne prise en compte.</p>	<p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p>
---	---

2-ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

2-1. Désignation du Commissaire enquêteur

Par la décision N° E18000099/33 du 18 Juillet 2018 (pièce jointe N°1) le Président du tribunal administratif de BORDEAUX m'a désigné comme commissaire enquêteur.

2-2. Préparation, visite des lieux, entretien avec le Maître d'Ouvrage

J'ai récupéré le dossier papier à la mairie le 2 Août et fait une visite rapide de l'ensemble de la commune. J'ai rencontré M. le Maire à cette occasion pour recueillir les premiers éléments du contexte de ce PLU.

Après un travail de prise en compte du dossier et une visite des zones citées dans le dossier, une réunion en mairie a permis d'établir définitivement le calendrier de l'enquête et des permanences, de solliciter les pièces manquantes (bilan de la concertation, SCOT, ...) de demander certaines précisions et d'organiser dans le détail les permanences.

J'ai eu ensuite plusieurs contacts, afin notamment de préparer les documents, arrêtés, avis, les démarches de publicité, les annonces presse, l'information par internet, de récupérer les retours des PPA, de demander des précisions suite aux visites terrain, etc.... J'ai vérifié l'affichage le 28 Septembre et le lundi 8 Octobre. De plus ce jour-là, j'ai vérifié la complétude du dossier et visé les documents avant la première permanence.

Au cours de l'enquête, j'ai fait d'autres visites terrain, ciblées suite à des observations du public.

2.3 Rencontres intervenants sur le dossier

Ayant quelques précisions à demander sur les documents remis par le bureau d'étude, en particulier sur le rapport de présentation, il m'a semblé important de rencontrer son représentant. Cette réunion a eu lieu le lundi 8 Octobre, et elle a permis de clarifier certaines remarques, et de prendre en compte certaines imprécisions.

De plus à la lecture des retours des personnes publiques associées j'ai rencontré deux organismes dont les réponses commentent et amendent largement le projet de PLU. Il s'agit de la DDT et du SCOT Val de Garonne.

La DDT a été associée dès le début à l'élaboration de ce PLU. La rencontre à Agen le 4 Octobre m'a permis d'obtenir des précisions sur certains points (défense incendie, eaux pluviales, risque inondation etc...).

Pour le SCOT dont j'ai rencontré la directrice le 8 Octobre, j'avais des remarques particulières concernant l'évolution de la démographie, la prévision des surfaces destinées à l'habitat et la fiabilité des données publiées dans les documents mis à disposition du public.

2-4. Information du Public

- L'avis d'enquête a été apposé, sur les panneaux d'affichage de la mairie. Cet affichage a été attesté par le maire de la commune par un certificat d'affichage (Cf. pièce jointe n°4). J'ai contrôlé cet affichage à chacune de mes visites.
- Un publipostage a été réalisé pour l'avis d'enquête, avec distribution dans les boites aux lettres de chaque foyer.

- Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et au début de celle-ci, deux annonces légales d'avis d'enquête reprenant les principales modalités de l'arrêté, ont été publiés dans les deux journaux locaux (pièce jointe N°5).

Journal	1ere parution	2eme parution
Le Républicain	jeudi 20 Septembre	Jeudi 18 octobre
Sud-Ouest	mercredi 19 Septembre	mercredi 17 octobre

- Le dossier a été consultable à la mairie de Saint-Pardoux-du-Breuil durant les heures d'ouverture du secrétariat du 10 octobre au 9 novembre 2018.
- Le site Internet de la mairie <https://saintpardouxdubreuil.jimdo.com> a relayé l'information et mis à disposition l'ensemble du dossier. Un poste informatique a été ajouté dans la salle du conseil municipal pour une libre consultation. Une adresse dédiée plusaintpardouxdubreuil@gmail.com a été ouverte pour recevoir les observations de façon dématérialisée pendant la durée de l'enquête.

2-5. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante, dans un climat serein avec l'assistance de M. le maire, de son premier adjoint et de son secrétariat. Ils se sont montrés disponibles, ouverts et accueillants. Il y a eu une bonne fréquentation lors des cinq permanences. J'ai eu quatorze visites, trois courriers postaux et deux mails.

Je me suis tenu à la disposition du public aux dates et heures fixées en application de l'article 6 de l'Arrêté Municipal, à savoir :

- Mercredi 10 octobre de 9 à 12h00
- Vendredi 19 octobre de 14 à 17h00
- Samedi 27 octobre de 9 à 12h00
- Mardi 6 novembre de 9 à 12h00
- Vendredi 9 novembre de 14 à 17h00

Le public a été reçu dans la salle du conseil municipal à la mairie. Les cartographies du dossier ont permis de positionner facilement les parcelles des demandeurs et les zones correspondantes.

2-6. Clôture de l'enquête

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal, j'ai clôturé l'enquête le vendredi 9 novembre à la fin de la permanence.

Le registre d'enquête (pièce jointe N°5) côté, paraphé et clos, ainsi que les dossiers, m'ont été remis pour élaboration de mon rapport, de mes conclusions et mon avis motivé.

3-ANALYSE des OBSERVATIONS

On dénombre quatorze visites, trois courriers et deux mails.

3-1. Visites sans observation écrite

Une personne qui venait pour la deuxième fois prendre des renseignements n'a pas jugé nécessaire de déposer une observation.

3-2. Observations écrites

Quatorze observations écrites ont été déposées sur le registre.

3-3. Courriers- Mails

Trois courriers dont deux reçus en recommandé avec avis de réception m'ont été remis par la mairie. Ils ont été intégrés dans le registre d'enquête.

Deux observations par courrier électronique (mail) ont été reçues sur l'adresse dédiée au PLU. Une copie papier a été imprimée et intégrée au registre d'enquête.

3-4. PV des observations recueillies

Analyse des observations:

- **Huit** correspondent à des demandes de **renseignements**, sur le PLU, l'utilisation de parcelles, l'aménagement prévu, la signification des classements, etc...
- **Dix** concernent des observations liées à des **requêtes individuelles** pour demander de rendre constructible des parcelles, pour modifier un aménagement, pour amender et apporter des précisions au dossier.

La synthèse de l'ensemble des observations et des courriers figure dans le PV, que j'ai remis en main propre à Mr le maire accompagné de deux adjoints, le jeudi 15 novembre soit six jours après la fin de l'enquête publique.

Par l'intermédiaire de ce PV de synthèse, j'ai souhaité évoquer le point sur les surfaces importantes consacrées à l'urbanisation, afin de connaître l'avis de la mairie.

M. le maire m'a transmis par mail le mémoire en réponse le 30 novembre en conformité avec le délai de quinze jours.

Le tableau ci-après récapitule les observations classées par ordre de réception, avec pour chaque observation, l'avis de la mairie et mon commentaire.

Jour	Nom	Objet	Avis de la Mairie	Commentaire du commissaire enquêteur
10/10 9h10	M. Corbefin André	Souhaite vérifier l'inscription d'un séchoir sur la liste des changements de destination. Parcelle 73 Lieu-dit Garrigues bas. Il a un projet à court terme de le réhabiliter en habitat.	Le séchoir est déjà identifié dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination (page 116 et 117 du rapport de présentation)	<i>Avis conforme, ce séchoir à tabac autrefois réservé à l'usage agricole pourra être transformé pour un usage d'habitat.</i>
10h0	M. Bergadiou Jacques	Souhaite vérifier les limites de la zone « Aux » (lieu-dit aux Pins) en particulier vis-à-vis de son habitation. Pas d'observation particulière.	Une bande de 80 mètres a été préservée sur la zone Uc (entre son habitation et la zone AUx).	<i>Pas de commentaire particulier</i>
10h10	M. Rabassa Francis	Est venu pour prendre connaissance du projet dans son ensemble et en particulier de l'OAP 3 Las Garrigues. Sur la zone Uc coté Est, il possède deux permis de construire en cours et le projet d'aménagement prévu n'en tient pas compte. Suite à cette visite un courrier sera transmis pour contester le projet.	Les parcelles numéro AB71 et AB72 initialement classées en Uc sur le règlement graphique vont être déclassées pour devenir une zone naturelle (N) afin de créer un espace paysager au sein de l'enveloppe urbaine (en effet, les parcelles sont arborées et constituent un poumon verte au sein de l'urbanisation). Seule la parcelle AB57 restera dans l'enveloppe urbaine (classement Uc) afin de densifier le secteur par la construction d'une maison.	<i>Voir réponse traitée avec l'observation reçue par courrier le 6/11</i>
Courrier en Rec.	M. Mourges Frédéric	Pour le compte de l'indivision Mourges Voir dossier détaillé en point N°1	La zone AUb parcelle AC105 a été modifiée et délimitée désormais sur la largeur. L'orientation d'aménagement a été modifiée en conséquence. Les parcelles seront desservies par une voirie qui se termine en raquette. Par ailleurs les densités définies devront être respectées.	<i>Voir réponse détaillée en fin de ce document avec les plans</i>

19/10 14h0	M. Mourges Jean-Pierre	Demande que la parcelle 239 lieu-dit La Cure, soit constructible comme par le passé. Portera un dossier.	La parcelle 239 au lieu-dit « la cure » sera en partie (1000 mètres carrés) intégrée à la zone constructible	<i>Je prends note de la décision de la mairie. Voir détail avec plan en fin de document.</i>
15h0	M. Lenoir	En prévision d'un aménagement sur la partie haute de la parcelle AA212, demande d'informations en particulier pour l'accès sur la RD 813 et sur les limites de la zone inondable.	La parcelle AA 212 est classée constructible (zone Ub) cependant compte tenu de la réglementation départementale RD 813 (route à grande circulation) aucune sortie supplémentaire ne sera acceptée.	<i>Je prends note de la décision de la mairie. Cette parcelle est à aménager sur la longueur en prévoyant l'utilisation de la sortie sur la RD 813</i>
15h20	Mme Ripaille Odette	Ne comprend pas pourquoi la parcelle 283 route de Gontaud n'est plus classée en zone constructible. Elle l'était dans le PLU précédent. Intervenant pour le compte de son fils, ils comptaient là-dessus.	Une Partie de la parcelle AA 283 (4000 mètres carrés) sera classée constructible (zone Ub) par ailleurs une orientation d'aménagement sera réalisée sur cette zone avec des densités à respecter conformément au SCOT de Val de Garonne Agglomération. L'orientation d'aménagement devra tenir compte des terrains limitrophes qui ne doivent pas être enclavés. Le PLU doit être compatible avec le SCOT et par conséquent la commune est limitée à 7 hectares de terrains constructibles à horizon 2026.	<i>Je prends acte de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation pour une surface limitée. Je rappelle qu'il y a lieu de modérer la consommation de l'espace dédiée à l'urbanisation. Compte tenu de cette contrainte, la mairie doit arbitrer en définissant ses priorités. C'est ainsi qu'au départ cette parcelle ne devait pas être constructible.</i>
15h40	M. Padovan Benjamin	Se renseigne pour un projet de garage à construire sur la parcelle N°190 adresse 8 chemin des Cressonnières (au-dessus de la zone rouge inondation).	La parcelle 190 (8 chemin des cressonnières) est classée constructible ; le projet est réalisable	<i>Je confirme la possibilité de réaliser ce garage d'autant qu'il s'agit d'une annexe à la maison d'habitation.</i>

27/10 9h30	M. Romero	Demande de renseignements sur le classement de la zone à La Cure et en particulier sur les conséquences du classement EBC.	Le classement des boisements en Espaces Boisés Classés permet de préserver l'espace naturel existant (présence d'essences variées). Cependant la réglementation définie des règles à respecter : les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable et les défrichements sont interdits.	<i>Le classement des parcelles appartenant à M. Romero est Ua : zone urbaine de centre ancien. Côté Nord et Ouest il s'agit d'une zone Ue : urbaine à vocation d'équipement, donc qui pourra recevoir des équipements publics. Pour le classement EBC il y a lieu de se référer aux articles L. 113-1 et L. 131-27 du code de l'urbanisme.</i>
9h45	Mme Ripaille Odette	Demande à nouveau des renseignements pour la parcelle 283 route de Gontaud (<i>visite sans observation écrite</i>).	Une Partie de la parcelle AA 283 (4000 mètres carrés) sera classée constructible (zone Ub) par ailleurs une orientation d'aménagement sera réalisée sur cette zone avec des densités à respecter conformément au SCOT de Val de Garonne Agglomération. L'orientation d'aménagement devra tenir compte des terrains limitrophes qui ne doivent pas être enclavés. Le PLU doit être compatible avec le SCOT et par conséquent la commune est limitée à 7 hectares de terrains constructibles à horizon 2026.	<i>Même commentaire que celui correspondant à l'observation déposée le 19/10 à 15h20</i>
10h10	M. Mme Lhorlie Jean-Pierre	Demande s'il est possible de créer 2 pavillons sur un terrain de 669m ² parcelle 361 lotissement Hameau du breuil.	Il n'est plus défini de superficie minimale de terrain constructible. Il peut donc densifier la parcelle 361 (hameau du breuil).	<i>Je prends acte de la décision de la mairie, et du fait qu'il n'y a plus de seuil de superficie minimum pour construire une habitation.</i>
11h15	M. Cailheton Norbert	Demande de renseignement sur l'évolution possible de la parcelle 104 actuellement agricole. En zone jaune et rouge inondation.	La parcelle 104 (lieu-dit fontaine du breuil) est classé agricole. Les occupations et utilisations du sol devront obligatoirement être liées et	<i>Je partage l'avis de la mairie. Cette parcelle est aujourd'hui exploitée et va garder sa destination agricole.</i>

			nécessaires à l'activité agricole. Cette parcelle est en zone rouge et jaune du PPR.	
27/10 courrier	M. Mourges Jean-Pierre	Nouvelle visite suite à celle du 19/10, avec remise d'un dossier. Voir dossier détaillé en point N°2	La parcelle 239 au lieu-dit « la cure » sera en partie (1000 mètres carrés) intégrée à la zone constructible	Comme pour le 19/10. Voir détail avec plan en fin de document
6/11 10h	M. Labaye Jean-Paul	Propriétaire à titre personnel et au titre d'un GFA de parcelles situées lieu-dit L'enclos, il souhaite apporter des informations au sujet de l'OAP 5. Côté Ouest: la zone prévue empiète sur son jardin. De ce fait il est opposé à ce que cet espace soit intégré dans la zone à aménager. De plus, il signale que l'accès tel qu'il est projeté se trouve sur son mur de clôture et qu'il n'est pas réalisable. Il demande à ce que l'ensemble de la zone OAP soit décalée vers l'Est d'environ 80 m.	La parcelle 160 (lieu-dit l'enclos) sera supprimée du règlement graphique et classée en zone agricole.	Je prends acte de la décision de la mairie. Cette OAP N°5 située en ligne, le long de la voie devant être élargie, ne présentait pas d'intérêt particulier. L'évolution ou non de l'activité liée à la présence des serres permettra de repenser cette OAP dans l'avenir.
11h0	Mme Girotti Indivision Garineau	Demande à ce que la parcelle 61 lieu-dit Les Barlaques soit classée en partie, en terrains à bâtir, comme elle l'était sur le PLU de 2005. C'est une parcelle agricole, actuellement exploitée par un fermier, qui va cesser son activité en fin 2019.	La parcelle 61 (lieu-dit les barlaques) reste agricole conformément au PADD	Je partage la décision de la mairie. Dans le cadre de ce PLU, les surfaces prévues à l'urbanisation sont déjà importantes, aussi pour les contenir la mairie doit faire des choix et des arbitrages. Cette parcelle est située aux écarts donc elle ne peut pas être constructible.

mail du 27/10	M. Ripaille Didier	Intervient pour confirmer la requête de sa mère Mme Ripaille Odette concernant la parcelle 1B (en fait parcelle 283) route de Gontaud qui n'est plus classée constructible. Demande : qui prend la décision ? sur quels critères ? et quel est le recours à faire?	<p>Le PLU est un document d'urbanisme qui définit un projet de territoire. Il n'est en aucun cas un projet d'intérêt privé, c'est un projet d'intérêt général. C'est le conseil municipal qui élabore le document d'urbanisme. Il doit cependant tenir compte du cadre juridique et réglementaire qui régit le droit du sol. Votre demande a été entendue.</p> <p>Une Partie de la parcelle AA 283 (4000 mètres carrés) sera classée constructible (zone Ub). Il conviendra de respecter les densités préconisées par le PLU pour les zones Ub, et de veiller à ne pas enclaver la parcelle AA105. Le PLU doit être compatible avec le SCOT et par conséquent la commune est limitée à 7 hectares de terrains constructibles à horizon 2026.</p>	<p><i>Je m'associe à l'explication de la mairie, maître d'ouvrage de ce PLU, car c'est bien elle qui décide la construction de son PLU.</i></p> <p><i>Je rappelle qu'il y a lieu de modérer la consommation de l'espace dédiée à l'urbanisation et que les surfaces qui étaient prévues à l'urbanisation dans le PLU existant aujourd'hui doivent être réduites.</i></p> <p><i>Pour ce qui concerne, la parcelle AA105 faisant partie du lotissement Croix de Lugat, elle doit trouver sa sortie dans son lotissement d'origine, ce qui devait être le cas lors de son aménagement.</i></p> <p><i>S'agissant des recours, ils doivent se faire auprès de la mairie en vue d'un traitement à l'amiable et sinon auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux.</i></p>
Courrier en Rec.	M. Rabassa Francis	<p>Courrier qui fait suite à la visite du 10/10. Il confirme que ses deux parcelles AB71 et AB 72 ont des permis de construire en cours depuis janvier 2003.</p> <p>Par ailleurs, il indique que le chemin qui dessert la parcelle 57 n'a vocation à desservir qu'une seule habitation.</p> <p>N° des permis : PC4726302F1008 sur parcelle AB71 (ex A1436) PC4726302F1007 sur parcelle AB72 (ex A1438)</p>	<p>Les parcelles numéro AB71, AB72, AB57, initialement classées en Uc sur le règlement graphique vont être déclassées pour devenir une zone naturelle (N) afin de créer un espace paysager au sein de l'enveloppe urbaine.</p>	<p><i>Je prends acte de la décision de la mairie. De ce fait, j'en déduis que les permis de construire signalés sur le courrier et correspondant aux parcelles AB71 et AB72 sont annulés, et que ce secteur de l'OAP 3 est retiré.</i></p> <p><i>Le classement en zone naturelle de cet espace sera à intégrer dans la trame verte</i></p>

9/11 14h0	Mme Bonin Nicole	Demande des renseignements sur l'OAP 3 à Las Garrigues. Possède les terres agricoles concernées, côté Nord- Est, dont le fermage arrive à terme. Ne va pas le reconduire.	Une partie du terrain est classée en zone constructible	<i>Comme la mairie le précise cette terre agricole est classée en Uc. Elle est intégrée à un secteur de l'OAP N°3.</i>
Mail	Société VIRA INVEST	Projette d'aménager un lotissement sur la zone concernant l'OAP 1, parcelle AA355. Il estime que la surface prévue n'est pas suffisante pour que son projet soit économiquement viable. Il demande à ce qu'elle soit augmentée de 6000m ² .	4000 mètres carrés seront rajoutés à la zone AUB côté nord parcelle AA335.	<i>Avis réservé. Compte tenu des surfaces importantes que consacre la commune à son urbanisation future, je n'aurai pas accordé de surfaces supplémentaires sur ce secteur de cette OAP1, d'une superficie de 1,59 ha. En effet, on peut se demander sur quelle base technico-économique un promoteur peut demander 6000m² et sur quelle justification urbanistique la mairie peut en accorder 4000. De plus, je rappelle la volonté de la mairie, affichée sur le PLU arrêté, de préserver un puits situé à l'Est de ce secteur.</i>

1. M. Mourges Frédéric pour l'Indivision Mourges



M. Mourges demande de revoir les aménagements de l'OAP Chemin de la fontaine du breuil, dont l'indivision est propriétaire. Voir plan ci-dessus.

1-AC105 secteur Nord : conteste l'emplacement retenu pour l'accès (chemin dangereux le long d'un fossé) et propose de faire une desserte interne (pour l'extension future) et deux sorties directes sur la route qui est prévue d'être élargie. Il s'appuie sur ce qui vient de se réaliser juste à côté de sa parcelle et qui concerne 6 lots avec sorties directes sur cette même voie.

2-AC068 secteur Sud : demande la création de 12 lots au lieu des 8 prévus. De plus, il demande une entrée/sortie sur la route (chemin du manège) pour chacun des 6 lots, ou à minima trois entrées/sorties jumelées donnant sur ce chemin.

Avis de la mairie

1 – AC 105 – Secteur Nord : La zone AUb parcelle AC105 sera modifiée. L'emprise de la zone AU ne sera plus en linéaire le long de la voie, mais plutôt en épaisseur. L'OAP préconisera un accès depuis la voie du chemin de la fontaine du breuil en face de la future entrée du secteur de l'OAP fontaine du Breuil Sud, afin d'apporter de la cohérence et de sécuriser les accès (cf : schéma approximatif ci-dessous). Par ailleurs les densités définies devront être respectées.



2 – AC 068 – Secteur Sud

Sur la parcelle AC 068 l'OAP prévoit 12 lots et autorise 3 entrées/sorties jumelées directement sur le chemin du Manège qui à terme sera en sens unique.

Commentaire commissaire enquêteur

1-AC105 secteur Nord : la solution préconisée par la mairie anticipe sur l'évolution envisagée de ce secteur. Cette anticipation permet la réalisation d'autant de lots que dans le premier scénario et prend en compte un accès unique sécurisé sur la voie communale (les autres sorties n'ont plus lieu d'être). Je note que la demande de M. Mourges Frédéric a bien été prise en compte.

2-AC068 secteur Sud : la demande correspond à l'OAP telle qu'elle est indiquée sur le PLU arrêté et confirmée par la mairie.

2. M. Mourges Jean-Pierre



Demande le classement en zone constructible de 2000m² sur la parcelle AA239, avec comme arguments : constructions en cours à proximité, le terrain est desservi par les réseaux publics y compris l'assainissement et réduction de la dent creuse qui existe aujourd'hui.

Avis de la mairie :

La parcelle 239 au lieu-dit « la cure » sera en partie (1000 mètres carrés) intégrée à la zone constructible

Commentaire commissaire enquêteur

Je prends note de la décision de la mairie.

Cette partie de parcelle dotée de tous les réseaux publics peut devenir constructible puisqu'elle se situe dans un environnement qui est en train de se développer. Pour l'avenir on peut penser qu'il y a encore un potentiel d'évolution sur ce secteur.

3-5 Question du commissaire enquêteur

- 1- Dans le dossier présenté au public, il existe un écart sur le rapport entre l'évolution projetée en nombre d'habitants, le nombre de logements prévus et les surfaces consacrées à l'urbanisation. Je rappelle les avis de la MRAE et de la DDT et du SCOT qui en tant que PPA vous invitent à revoir vos prévisions.
- L'axe 1 de votre PADD « *Assurer un développement démographique en adéquation avec le besoin et l'offre de logements et d'équipements publics* » prévoit une évolution de 63 habitants, ce qui correspondrait à une population de 687 habitants en 2026. Il prévoit également 44 logements à créer dont 4 à 5 logements à réaliser par densification.
- Or l'axe 2, « *Maîtriser le développement urbain pour valoriser le cadre de vie* » prévoit une surface consacrée à l'urbanisation de 9,6 ha. Compte tenu des différentes densités appliquées, cette surface donne la possibilité de construire de 87 à 120 logements. De ce fait, pour 63 habitants à loger dans au moins 87 logements, on obtient un ratio de 1,4 habitant/logement, largement supérieur à la valeur qu'on lui connaît aujourd'hui.
- Compte tenu de cette situation, comment la commune justifie la création de tous ces logements et d'y consacrer autant de surface ?

Réponse de la mairie :

Le PLU comptabilise un potentiel de nouvelles constructions supérieur à celui inscrit dans le SCOT. Cela s'explique par le fait que le PLU prévoit plus de densité (demandée par la loi ALUR) alors que le SCOT est « grenelle ». Par ailleurs, la commune prend en compte le desserrement lié à la diminution de la taille des ménages qui nécessite par conséquent de produire des logements supplémentaires pour maintenir la population actuelle.

4-Remarques

Je considère que cette enquête s'est déroulée normalement et conformément aux dispositions de l'Arrêté Municipal du 4 Septembre 2018 de Monsieur le maire de Saint-Pardoux-du-Breuil. La bonne fréquentation du public atteste d'une bonne communication autour de cette enquête.

Les conclusions et avis de la présente enquête font l'objet d'un dossier séparé, annexé à ce rapport.

Conformément à l'article 8 de l'Arrêté Municipal, le dossier d'enquête, le registre, le présent rapport, les conclusions et avis ainsi que les pièces jointes sont remis ce jour à Monsieur le maire de Saint-Pardoux-du-Breuil

Fait à Hautsvignes le 7 Décembre 2018

Le Commissaire enquêteur
Daniel MARTET

